

KEÇİÖREN (ANKARA)

KIZLARPINARI CADDESİ VE ÇEVRESİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE AİT PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI:

1. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA; RUHSATLI YAPILAŞMALARDA, RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. YENİ RUHSAT TALEPLERİNDE BU PLAN KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

EN AZ TOPLAM 2000 METREKARE BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN TEVHİDİ HALİNDE YENÇOK 10 KATTIR.

~~EN AZ TOPLAM 4000 METREKARE BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN TEVHİDİ HALİNDE YENÇOK SERBESTTİR.~~

EN AZ TOPLAM 4000 METREKARE BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN TEVHİDİ HALİNDE YENÇOK 16 KATTIR.

MUADİL İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ. MUADİL İNŞAAT ALANI HESABINDA YÖNETMELİK GEREĞİ İSKAN EDİLEBİLİR BODRUM VE ÇATI ARASI İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLECEKTİR.

4000 METREKAREYİ GEÇEN KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK MAKSADI İLE YALNIZCA KONFOR ARTIŞINDA KULLANILMAK ÜZERE %10 İNŞAAT ALANI İLAVE EDİLECEKTİR. PROJELENDİRMEDE YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİĞİN KAT ALANI TANIMI DİKKATE ALINACAKTIR.

2000 METREKAREDEN KÜÇÜK OLUŞACAK ADALARDA 2000 METREKARE YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

PARSEL BİRLEŞTİRMELERİNDE; ADADA KALAN PARSELLERİN TOPLAMININ EN AZ 2000 M² OLMASI, YAPILAŞILABİLİRLİK DURUMLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ, PARSELLERİN BİRBİRLERİNE GÖRE UYUMU VE DÜZGÜN PARSEL FORMLARININ OLUŞTURULMASI KONULARINDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

İMAR ADASI DAHİLİNDE PLAN GEREĞİ KAPANAN YOLLARIN; ÖNCELİKLİ OLARAK CEPHE ALDIĞI PARSELİN YOL EKSENİNDEN BÖLÜNEREK İHDAS EDİLMESİ ESASTIR. BUNUNLA BERABER, YOLUN GEÇİCİ OLARAK DEVAMLILIĞINA İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE BU DURUM PARSEL OLUŞTURULMA ŞARTLARI İLE BERABER ETÜT EDİLECEK VE GEREKTİĞİNDE RUHSAT AŞAMASINDA YOL GEÇİŞ HAKKI TESİS EDİLMESİNE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİ OLACAKTIR.

2. PLANDA ÇEKMELERİ BELİRLENMEYEN ADALARDA YOLA ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 M. OLARAK UYGULANACAKTIR. AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRILAN PARK, SOSYAL ALAN VEYA TEKNİK ALTYAPI GİBİ FARKLI KULLANIMLARA OLAN ÇEKME MESAFESİ 5 M.DİR.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BİNALARIN GÜN İŞİĞINDAN FAYDALANMA, HAVA SİRKÜLAYSONU, MANZARA VE ESTETİK UNSURLARININ SAĞLANMASI KOŞULU İLE PROJELENDİRMEDE BİNALAR ARASI MESAFELER KONUSUNDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

KONUT ADALARINDA İHTİYACA BAĞLI OLARAK ZEMİN VE BODRUM KATLARDA TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA; PLAN ONAMA SINIRI DAHİLİNDE BULUNAN KOP

(KAMU ORTAKLIK PAYI) ALANLARININ BELEDİYEYE BEDELSİZ TERKİ HALİNDE TERK EDİLEN ALAN METREKARESİ KADAR İNŞAAT ALANI VE PLAN GEREĞİ İHDASEN İMAR PARSELİNE DAHİL OLAN ALAN METREKARESİ KADAR İNŞAAT ALANI, TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.

BU SURETLE İLAVE EDİLECEK İNŞAAT ALANI, HESAPLANAN TOPLAM MUADİL İNŞAAT ALANININ %20 ‘SİNİ GEÇEMEZ.

KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA AYRI BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE SİTEYE AİT ORTAK KULLANIM ALANI MAKSATLI (SPOR ALANI, TOPLANTI SALONU, YÖNETİM MERKEZİ, TEKNİK ALTYAPI ALANI VB.) KULLANIMLAR EMSALE ESAS ALANIN %5 ‘İNİ AŞMAMAK KAYDI İLE EMSAL HARİCİ OLARAK BODRUM KATTA YAPILABİLECEĞİ GİBİ, KATLARDA DA YAPILABİLİR.

4. HESAPLANAN TOPLAM İNŞAAT ALANI (KAT ALANI) HARİCİNDE; YALNIZCA KONUT KULLANIMLARI İÇİN EMSALDEN KONUT KULLANIMINA AYRILAN EMSALE ESAS ALANIN %10 ‘U KADAR KAT BAHÇESİ YAPILABİLİR. KAT BAHÇELERİ KATTA ORTAK VEYA AYRI AYRI DA YAPILABİLECEĞİ GİBİ BALKON ÖNLERİ VEYA DAİRE CEPHELERİNE DE YAPILABİLİR.

HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN EMSALE ESAS ALANININ %3’ÜNÜ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE EMSAL HARİCİ OLARAK TEKNİK ODA (SAYAÇ YERİ, ÇÖP TOPLAMA ODASI, TESİSAT ODASI) YAPILABİLİR.

5. PLANDA TİCARET YOLU TARAMASI BULUNAN YOLLARA (KONUT+TİCARET) CEPHELİ OLARAK OLUŞTURULACAK PARSELLERDE; BÖLGE İHTİYACINA YÖNELİK BÜRO, İŞ HANI, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZALAR, BANKALAR, SİNEMA, TİYATRO, SANAT GALERİLERİ VE SERGİ GİBİ TOPLUMSAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, YÖNETİMSSEL TESİSLER VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PARSELİN ZEMİN KATI TİCARİ KULLANILACAK OLUP DİĞER KATLARDA TİCARİ VEYA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

AYNI CADDE ÜZERİNDE CEPHE BÜTÜNLÜĞÜNÜ VE SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA CADDENİN TÜMÜNDE TİCARİ AMAÇLI ZEMİN KATLARDA ASMA KAT YAPILMASI YA DA YAPILMAMASI KONUSUNDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

TİCARET YOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE; PARSELİN YOLA CEPHELİ KISIMLARINDAKİ BİNA ÇEKME MESAFELERİ DIŞINDA KOMŞU PARSELE OLAN ÇEKME MESAFELERİ; ZEMİN VE BODRUM KATLARDA KOMŞU PARSEL SINIRINA KADAR, ÜST KATLARDA İSE KOMŞU PARSEL SINIRINA 4 KATA KADAR 3 M., 4 KATTAN SONRA HER KAT İÇİN 0,5 M. EKLENMEK SURETİYLE BULUNACAKTIR.

DİĞER KONUT ADALARINDA OLUŞTURULACAK PARSELİN YOLA CEPHELİ KISIMLARINDAKİ BİNA ÇEKME MESAFELERİ DIŞINDA KOMŞU PARSELE OLAN ÇEKME MESAFELERİ (YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ); KOMŞU PARSEL SINIRINA BAKAN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ BODRUM KATLARINDAN BAŞLAMAK ÜZERE 4 KATA KADAR EN AZ 3 M., 4 KATTAN SONRA HER KAT İÇİN 0,5 M. EKLENMEK SURETİYLE BULUNACAKTIR. ANCAK, HESAPLANACAK YAN BAHÇE MESAFELERİ SEBEBİYLE TABAN KULLANIMI VE KAT SINIRLAMASI AÇISINDAN MİMARİ ESTETİK KOŞULLARI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFE HESABINININ +0.00 KOTUNDAN HESAPLANMASI KONUSUNDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

PLANDA İŞARETLENEN TİCARET YOLLARI VE BÖLGELERİNDE İNŞA VE/VEYA TADİL EDİLECEK BİNALARIN YALNIZ BODRUM VE ZEMİN KATLARI, TİCARİ MAKSADA AYRILMAK VE VARSA ÖN

BAHÇELERİ, PARSEL ÖNÜNDEKİ YAYA KALDIRIMIYLA BİR BÜTÜN TEŞKİL EDİLMESİNİ TEMİN ETMEK ÜZERE İLGİLİ BELEDİYECE YÖNETMELİĞİN ÖN BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE İLGİLİ MADDESİ UYARINCA TESBİT OLUNACAK ŞEKLE VE MALZEME CİNSİNE GÖRE KAPLANMAK; YAYA DOLAŞIMINI ZORLAŞTIRACAK DUVAR, ÇİÇEKLİK, PARMAKLIK, SET GİBİ ENGELLER YAPILMAMAK; TEVSİ EDİLEN BÖLÜMÜN TAVAN ÜST KOTU BİNANIN BİRİNCİ KAT TABANI ÜST KOTU VE KOMŞU PARSELLERİN TEVSİİ TAVAN ÜST KOTUNU (0,90) METREDEN FAZLA AŞMAMAK KOŞULLARIYLA ARKA VE YAN KOMŞU HUDUDUNA KADAR TEVSİ EDİLEBİLİR. ANCAK, ARKA VE YAN KOMŞU PARSELLER TİCARET YOLU VEYA BÖLGELERİNDE DEĞİL İSE, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ BAHÇE KOTLARI ÜSTÜNDE KALAN BODRUM VE ZEMİN KATLARDA YAPILACAK TEVSİ, SÖZ KONUSU PARSEL HUDUDUNDAN EN AZ (3,00) METRE ÖNCE KESİLİR.

6. TİCARET ALANLARINDA BÜRO, İŞ HANI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, SİNEMA, TİYATRO, SANAT GALERİLERİ VE SERGİ GİBİ TOPLUMSAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, YÖNETİMSSEL TESİSLER VB. BİNALAR YER ALABİLİR. RUHSAT ALARAK YAPILAŞMIŞ BİNALARIN RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. YENİ YAPILAŞMA HALİNDE PLAN KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

~~EMSAL 1.6 , YENÇOK SERBESTTİR. PLANDA BELİRTİLMİYEN HALLERDE YOLA VE KOMŞU PARSELE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 M.DİR.~~

EMSAL 1.6 , YENÇOK 16 KATTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN HALLERDE YOLA VE KOMŞU PARSELE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 M.DİR.

7. +/- 0.00 KOTUNA GÖRE İNŞAAT ALANINDA ÖN, YAN VE ARKA CEPHELERDE, YOL CEPHESİ DAHİL OLMAK ÜZERE EN DÜŞÜK KOTA GÖRE KAZI VEYA DOLGU YAPILABİLİR.

8. PLANDA EĞİTİM ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINCA BELİRLENECEK TEMEL EĞİTİM, LİSE VEYA MESLEK LİSESİ YAPILABİLİR. EĞİTİM ALANLARINDA RUHSAT ALARAK YAPILAŞMIŞ BİNALARIN RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

YENİ YAPILAŞMA HALİNDE PLAN KOŞULLARINA UYULACAKTIR. EMSAL 1.2 , YENÇOK 16,50 M. VE YOLA VE KOMŞU PARSELE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 M.DİR.

9. PLANDA İBADET YERİ OLARAK AYRILAN ALANLARDA; YURT, GAŞİLHANE, ŞADIRVAN, ABDETHANE GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YAPILABİLİR. TİCARET YAPILAMAZ. RUHSAT ALARAK YAPILAŞMIŞ BİNALARIN RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. YENİ YAPILAŞMA HALİNDE PLAN KOŞULLARINA UYULACAKTIR. EMSAL 1.2 , YENÇOK SERBESTİR. YOLA VE KOMŞU PARSELE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 M.DİR.

10. SAĞLIK VE ÖZEL SAĞLIK, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS, TEKNİK ALTYAPI, BELEDİYE HİZMET ALANI, ALANLARINDA RUHSAT ALARAK YAPILAŞMIŞ BİNALARIN RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. YENİ YAPILAŞMA HALİNDE PLAN KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

~~EMSAL 1.6 , YENÇOK SERBESTTİR. YOLA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 M., KOMŞU PARSELE 3 M.DİR.~~

EMSAL 1.6 , YENÇOK 6 KATTIR. YOLA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 M., KOMŞU PARSELE 3 M.DİR.

11. PLANDA YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARI İLE İLGİLİ "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12. PLANDA "A" İLE BELİRTİLEN ALAN 4422 ADA 22,23,24,25, "B" İLE BELİRTİLEN ALAN 4422 ADA 18,20 PARSELLERDEN OLUŞTURULACAKTIR. TALEP DOĞRULTUSUNDA "A" VE "B" PARSELLER TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞABİLECEKTİR.

13. 4200 ADA 13 NUMARALI PARSELDE BULUNAN TESCİLLİ ESER; KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLI RÖLÖVE VE RESTORASYON PROJELENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA RUHSATLANDIRILACAKTIR.

14.KOTLANDIRMA; BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR YOLDAN VEYA TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ANCAK BAZI ADALARDA TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE BİNALAR ADA ÇEVRESİ VEYA ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERMEK KAYDIYLA, BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMAKSIZIN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BU BİNALAR TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BİNALAR CEPHE ALDIĞI YOLA GÖRE KOTLANDIRMA YAPILABİLİR. ZEMİN KATLAR +1,50 METREYE KADAR TESİS EDİLEBİLİR. BU MADDENİN UYGULANMASINDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

15. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ONCELİKLE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA GEREKTİĞİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA 5 M. DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATİ HALİNDE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEREK KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARINDA KARŞILANABİLİR.

16. İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA SINIRINI BELİRLEMeye İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

17. PARSEL BAZINDA SONDAJLI VE LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK ETÜD HAZIRLANARAK BU RAPORA DAYALI PROJELENDİRME YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

18. 2000 METREKARE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAYAMAYAN PARSEL BİRLEŞTİRMELERİNDE 100 METREKAREYİ AŞMAMAK KAYDIYLA KOP PARSELLERİNİN TERKİ YOLUYLA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLANABİLİR. ANCAK BU TERK MİKTARI İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

19. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA “YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

20. BU PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ; SINIRLARI KROKİDE BELİRTİLEN UYGULAMA ALANI İÇİN GEÇERLİDİR.

21. BU PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ; SINIRLARI KROKİDE BELİRTİLEN UYGULAMA ALANI İÇİN GEÇERLİDİR.